

DHH zu verkaufen



Gepflegte Doppelhaushälfte  
mit schönem Grundstück  
und Weitsicht in Horheim  
zu verkaufen



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

#dienitdemHirsch



Schlatter Immobilien GmbH  
Kaiserstraße 60  
79761 Waldshut-Tiengen  
[www.schlatter-immobilien.de](http://www.schlatter-immobilien.de)  
Telefon: + 49 7751 929 90 50



**SCHLATTER** IMMOBILIEN  
SPÜRBAR ANDERS

# INHALTSVERZEICHNIS

Highlights & Key Facts	4 - 5
Objektbeschreibung	6 - 7
Lagebeschreibung	7
Bilder	8 - 15
Grundrisse	16 - 18
Immobilienblattdatenblatt	19
Was wir Ihnen bieten	20 - 21
Über uns / AGBs	22 - 23



## HIGHLIGHTS

---



Gepflegte Doppelhaushälfte mit ordentlicher Gebäudetechnik



Praktische Grundrissgestaltung des Hauses mit vielen Zimmern



Hoher Freizeitwert durch ein schönes Grundstück mit großer nicht einsehbarer Terrassenfläche sowie traumhaftem Balkon



Gute Parkplatzsituation durch 1 PKW – Garage sowie reichlich Stellplätze



Guter energetischer Zustand durch gedämmtes Dach sowie 2-fach verglaste Kunststofffenster



Praktischer Schvedenofen im EG zur Unterstützung der Zentralheizung



Wunderbare Lage in Horheim mit guter Anbindung in die Schweiz sowie infrastrukturellen Zentren in der Nähe

---



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

## KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



**Doppelhaushälfte** aus 1987 in massiver Bauweise; mit einer Grundstücksfläche von **ca. 450 m<sup>2</sup>**



Gesamtwohnfläche von **ca. 147 m<sup>2</sup>** verteilt auf **3 Stockwerke mit insgesamt 5,5 Zimmern** sowie schöner Terrasse und Balkon mit Weitblick



Geschickte Raumaufteilung mit **großzügigen Räumen; zusätzliches Gästebad** wäre im Dachgeschoss einrichtbar



Eine **PKW-Garage** sowie weitere 2 Stellplätze stehen zur Verfügung - Garage verfügt über einen **offenen Dachboden** als zusätzliches Lager



Heizung basierend auf einer **Gaszentralheizung** mit **Heizkörpern**; Warmwasseraufbereitung erfolgt **zentral**, zusätzlich **thermische Solaranlage** sowie Schwedenofen zur Unterstützung vorhanden



**Kaufpreis: 449.000 €**

**Courtage: 3.57 %** inkl. gesetzl. MwSt.

### **Gepflegte Doppelhaushälfte mit schönem Grundstück und Weitsicht in Horheim zu verkaufen**

Die angebotene Doppelhaushälfte befindet sich in der Gemeinde Wutöschingen und überzeugt durch eine ruhige sowie familienfreundliche Wohnlage im beliebten Ortsteil Horheim. Auf einem gepflegten Grundstück mit ca. 450 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie ein angenehmes Wohnumfeld mit schönem Gartenbezug und attraktiver Weitsicht.

Das ursprünglich im Jahr 1987 in massiver Bauweise mit Gisoton-Mauerwerk errichtete Wohnhaus präsentiert sich insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand. Laufende Instandhaltungen wurden regelmäßig durchgeführt, zuletzt wurde der Außenanstrich im Jahr 2022 erneuert. Die Wohnfläche von ca. 147 m<sup>2</sup> verteilt sich auf insgesamt 5,5 Zimmer und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien oder Paare mit zusätzlichem Platzbedarf.

Bereits beim Betreten vermittelt die Immobilie eine angenehme Wohnatmosphäre. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt des Hauses und wird durch einen zusätzlichen Schwedenofen ergänzt, der besonders in den kälteren Monaten für behagliche Stunden sorgt. Große Fensterflächen schaffen helle Wohnräume und ermöglichen einen schönen Bezug zum Garten. Sowohl der Balkon als auch die Terrasse bieten attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten im Außenbereich und unterstreichen den wohnlichen Charakter der Immobilie. Das Grundstück präsentiert sich sehr gepflegt und schafft durch die ruhige Lage ein angenehmes Maß an Privatsphäre.

Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2011 in Kombination mit einer Solarthermieanlage aus dem gleichen Baujahr. Die Wärmeverteilung erfolgt über Heizkörper. Ergänzt wird die technische Ausstattung durch eine vorhandene Wasserenthärtungsanlage. Das Dach des Hauses wurde gedämmt; eine Außendämmung der Fassade ist jedoch nicht vorhanden. Die doppelt verglasten Kunststofffenster stammen überwiegend aus dem Baujahr 1987. Im Innenbereich besteht teilweise altersbedingter Modernisierungsbedarf, wobei sich die Immobilie insgesamt in einem gepflegten Gesamtzustand präsentiert.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert und bietet dadurch zusätzliche Nutz- und Abstellflächen. Besonders hervorzuheben ist die vorhandene Sauna im Untergeschoss, die den Wohnkomfort zusätzlich erweitert. Auch hinsichtlich der Parkplatzsituation überzeugt die Immobilie: Eine Garage, zwei Außenstellplätze sowie ein zusätzlicher Schuppen bieten praktische Nutzungs- und Abstellmöglichkeiten direkt am Haus.



## OBJEKT

# BESCHREIBUNG

**Unser Fazit dieser Immobilie:** Diese gepflegte Doppelhaushälfte überzeugt durch ihre angenehme Wohnlage, eine solide technische Ausstattung sowie ein harmonisches Gesamtbild mit schönem Grundstück. Die Kombination aus großzügigem Raumangebot, Sauna, Schwedenofen und attraktiven Außenbereichen macht die Immobilie zu einem vielseitigen Zuhause mit hohem Wohnwert. Ein stimmiges Angebot für Familien oder Paare, die ein gepflegtes Eigenheim in ruhiger Lage suchen.



## LAGE

# BESCHREIBUNG

### Horheim – Naturnahe Gemeinde inmitten des Südschwarzwaldes

Horheim ist ein attraktiver Ortsteil der Gemeinde Wutöschingen im Landkreis Waldshut und liegt in unmittelbarer Nähe zur Schweizer Grenze. Die Lage vereint naturnahes Wohnen mit einer sehr guten infrastrukturellen Anbindung und bietet damit ideale Voraussetzungen für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen. Im nahegelegenen Ortskern von Wutöschingen befinden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Apotheken, Kindergärten sowie eine Gemeinschaftsschule. Die verkehrsgünstige Lage mit guter Anbindung an die B34 ermöglicht eine zügige Erreichbarkeit der Kreisstadt Waldshut-Tiengen sowie der benachbarten Schweizer Orte. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut und bietet eine zuverlässige Verbindung in die Region.

Die landschaftlich reizvolle Umgebung mit Wiesen, Wäldern und nahegelegenen Spazier- und Radwegen sorgt für einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Nähe zum Hochrhein sowie zu den Ausläufern des südlichen Schwarzwaldes macht die Lage besonders attraktiv für Naturliebhaber und Outdoor-Begeisterte.

Horheim verbindet somit ruhiges, familienfreundliches Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und grenznaher Lage – ein Wohnstandort mit hoher Lebensqualität.







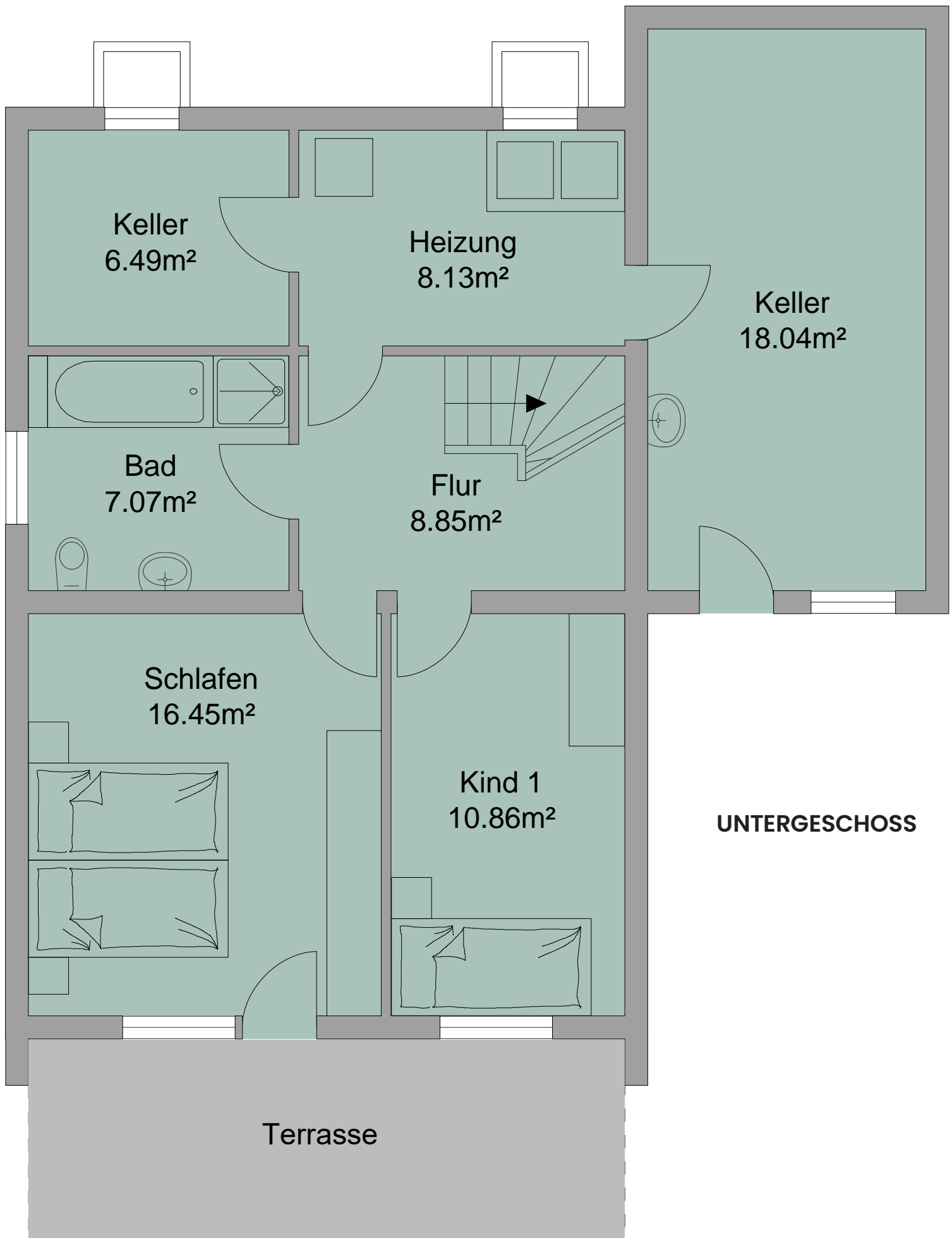




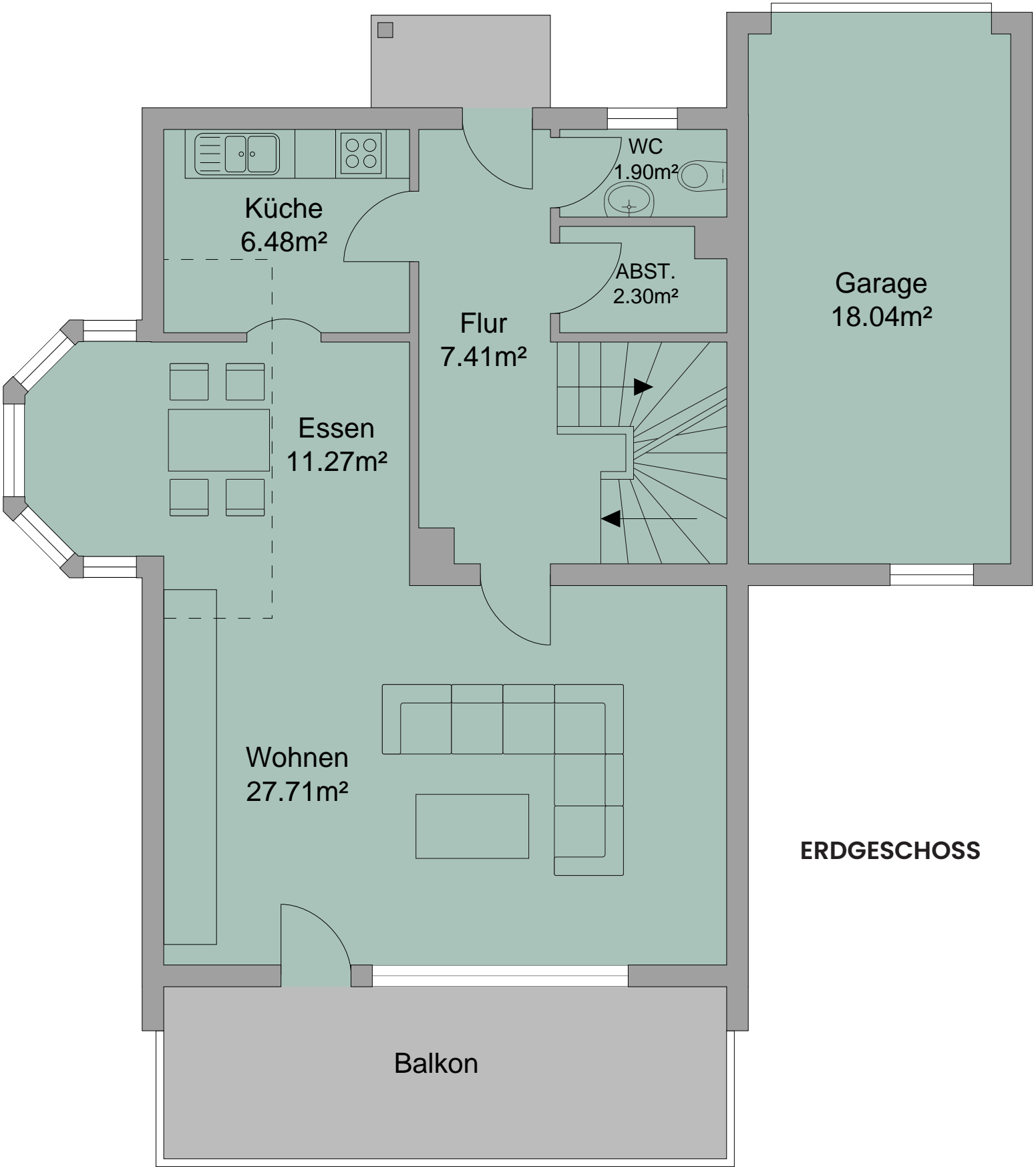






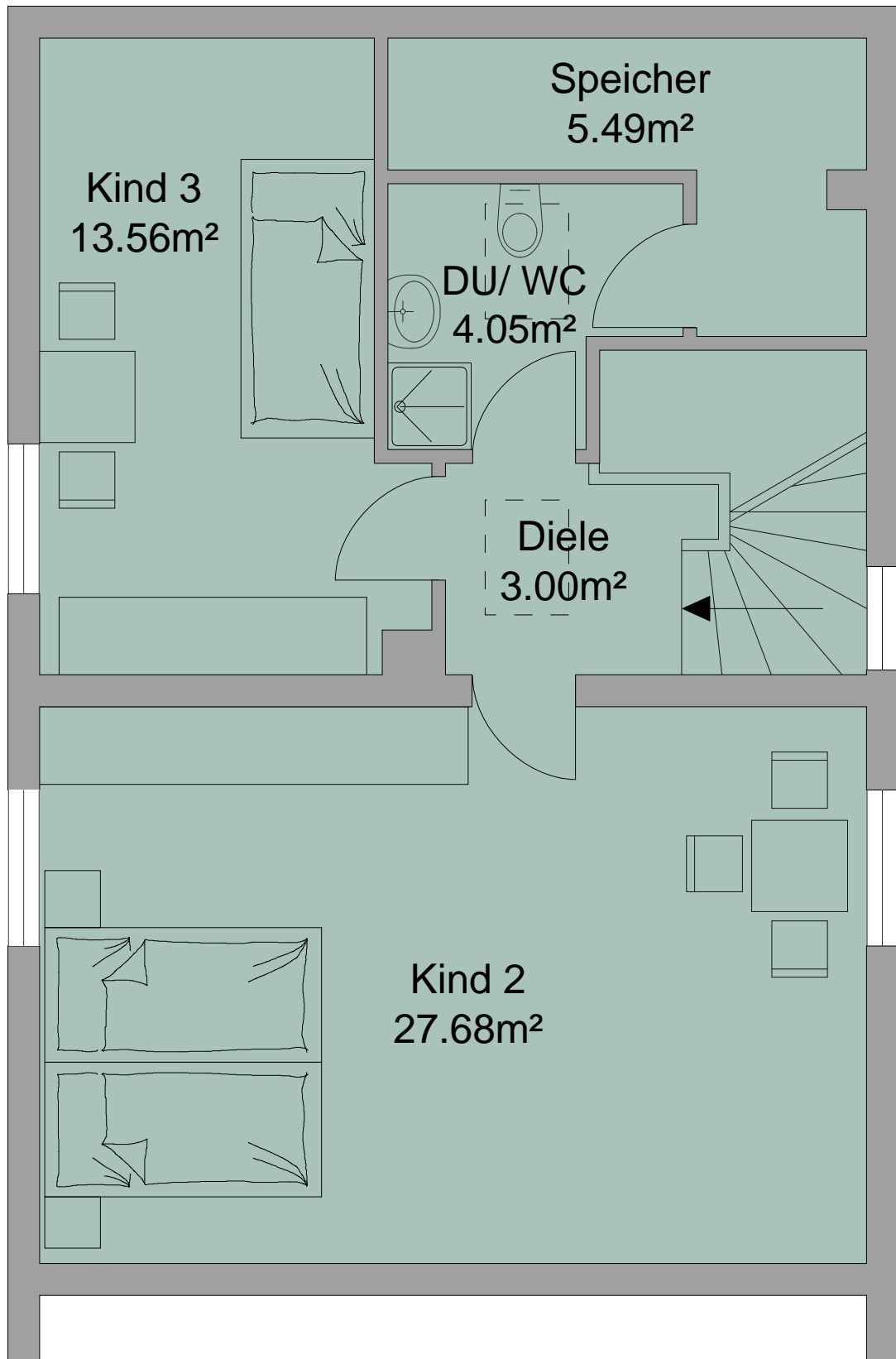


**UNTERGESCHOSS**



**ERDGESCHOSS**

**Balkon**




**OBERGESCHOSS**


*“Weil uns Ihre Immobilie am Herzen liegt”*

\* Grundrisse nicht maßstabgetreu. Keine Haftung für Flächenangaben im Exposé. Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen.


# IMMOBILIEN DATENBLATT


## Das Wichtigste auf einen Blick


 <b>Allgemeine Angaben</b>	
Objektart	Doppelhaushälfte
Baujahr	1987
Wohnfläche	147 m <sup>2</sup>
Anzahl Einheiten / Zimmer	n. r.
Geschosse / Etage	3 Etagen
Grundstücksfläche	450 m <sup>2</sup>


 <b>Bauart und Bauweise</b>	
Dachform / Eindeckung	Satteldach
Bauart	Massiv
Dämmung	Dachdämmung
Keller	Voll unterkellert
Barrierefreiheit	Nein
Aufzug	Nein


 <b>Haustechnik</b>	
Heizung	Gaszentral (2011)
Lüftung / Klimatisierung	keine
Warmwasser	zentral
Strom- / Wasserleitungen	-
PV - Anlage	nicht vorhanden
Thermische Solaranlage	Vorhanden (2011)

 <b>Kommunikation</b>	
Energieeffizienzklasse	E
Endenergiebedarf	159,14 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Endenergieverbrauch	-
Baujahr Elektro	-
Internet / Glasfaser	Glasfaser
	-

 <b>Eigentumsverhältnisse &amp; Mieteinnahmen</b>	
Miteigentumsanteile	n. r.
Hausgeld mntl.	n. r.
Rücklagenstand aktuell	n. r.
IST - Mieteinnahmen	n. r.
SOLL - Mieteinnahmen	n. r.
Leerstand	n. r.

 <b>Sanierungszustand</b>	
Letzte Sanierung	2022
Dach	1987
Fenster	1987
Heizung	2011
Sanitär	1987
Fassade	2022 neuer Anstrich

 <b>Baurechtliches</b>	
Bebauungsplan	n. r.
GRZ	n. r.
GFZ	n. r.
Denkmalschutz	n. r.
Gebietsart	n. r.
	-

 <b>Sonstiges</b>	
Wege- / Überfahrtsrechte	n. r.
Alt- / Baulasten	n. r.
Frei ab	Absprache
Dienstbarkeiten	n. r.
	-
	-

# WAS WIR IHNEN BIETEN



## Vermietung und Verkauf von Immobilien

Als Immobilienmakler vermarkten wir Ihre Immobilie individuell und professionell. Zufriedene Kunden stehen bei uns stets im Fokus. Auch hier gilt unser Motto: **SPÜRBAR ANDERS**



## Professionelle Immobilien Bewertung

Abgestützt auf verschiedenen Methoden nach dem Ertragswert-, Sachwert- und Vergleichswertverfahren, ermitteln wir den Wert Ihrer Immobilie, **unkompliziert und kostenlos** auf Basis Ihrer Angaben und der aktuellen Marktlage.



## Facility Management Beratung

Wir beraten **in allen Bereichen des Facility Managements**. Organisationsentwicklung, Outsourcing, Leistungsbeschaffung, Konzepterarbeitung und Beratungen im planungs- und baubegleitenden FM kombinieren wir mit den neuesten Denkansätzen im FM („Internet of Things“).



## Finanzierungsvermittlung

Wir ersparen Ihnen den hohen Aufwand und bereiten alle notwendigen Unterlagen auf, um eine **Finanzierung** durch eine ausgewählte Bank zu erhalten. Gerne empfehlen wir Sie an unsere Finanzierungspartner weiter.



## Technische Due Dilligence

Die Ermittlung eines Instandhaltungszustaus von Immobilien inkl. einer Risikobewertung für die nächsten 10 Jahre ist v.a. beim Ankauf von Bestandsobjekten sinnvoll. **Unsere ausführlichen Analysen und Berichte helfen bei Ihrer Entscheidungsfindung.**



## Verwaltung von Immobilien

Die Verwaltung von gewerblichen Immobilien oder ganzen Liegenschaftskomplexen erfordert die Kompetenz in einer Vielzahl von wirtschaftlichen, rechtlichen und bautechnischen Themen. **Gerne stehen wir Ihnen hierbei als kompetenter Partner zur Verfügung.**



## Bauherrenberatung

Wir unterstützen Sie gerne bei der Entscheidungsfindung über Ihr **Neu- oder Umbauvorhaben. Von der ersten Idee bis zur Beantwortung von Detailfragen können Sie auf uns zählen.** Ein Ansprechpartner, viele Fachexperten.



## Projektentwicklung und Bauprojektmanagement

Wir sind von der ersten Machbarkeitsanalyse bis hin zum klassischen Bauprojektmanagement **ein verlässlicher Ansprechpartner** für den Bauherren und versuchen stets durch eigene Innovationen den Projekterfolg weiter zu verbessern

# UNSER TEAM

## PROFESSIONELL. DYNAMISCH. INNOVATIV.



**MICHAEL SCHLATTER**

GESCHÄFTSFÜHRER; DIPL.-WIRT.-ING.



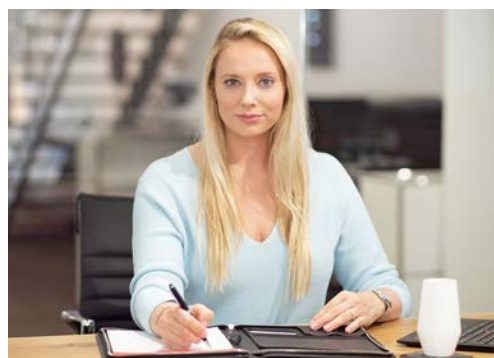
**DAVIDE ROSATO**

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



**STEFAN HAUSER**

GESCHÄFTSFÜHRER



**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



**LEON KESSLER**

IMMOBILIENMAKLER



**MELANIE WIDMER**

VERWALTUNG & VERTRIEB



**NICLAS FURGER**

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



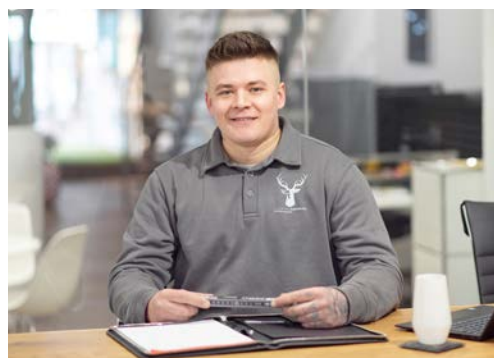
**SARA WICZOREK**

UNTERHALTSREINIGUNG & HAUSWARTUNG



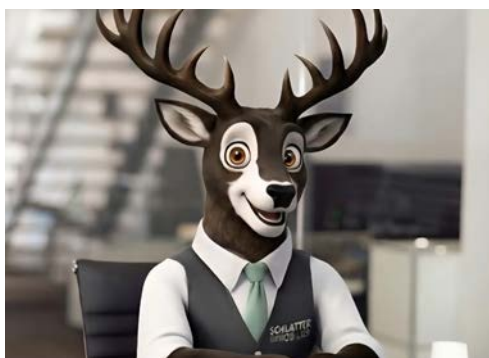
**JAROSLAW TUREK**

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



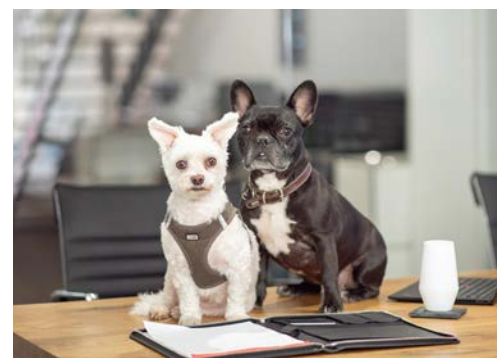
**WOLCIECH KACZMARCZYK**

LEITUNG HAUSWARTUNG



**KARL**

DIGITALER IMMOBILIEN-ASSISTENT



**BELLA & RUBI**

SICHERHEITSDIENST

*“Weil uns Ihre Immobilie am Herzen liegt”*

# Allgemeine Geschäftsbedingungen

## 1. Maklerprovision

Wir versichern Ihnen, dass wir Ihre Daten nur für den internen Bedarf nutzen und nicht an Dritte weitergeben. Die Vormerkung und Zusendung von Angeboten sowie Besichtigungstermine und Auskünfte erfolgen unverbindlich und kostenlos. Bei erfolgreicher Tätigkeit der Schlatter Immobilien GmbH beträgt die Vermittlung- bzw. Nachweisgebühr bei Kauf 3 % zzgl. gesetzlicher MwSt. aus dem Kaufpreis. Der Interessent erklärt sich damit einverstanden, dass seine Angaben gespeichert werden und ein erfolgsabhängiger Vermittlervertrag, durch Zugang zum Exposé und nach Ablauf der Widerrufsfrist, entsteht. Die Provision ist nach notarieller Beurkundung verdient und fällig innerhalb 7 Tagen.

## 2. Widerrufsbelehrung für Verbraucher, Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses bzw. ab dem Tag der Exposéinsicht. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, Schlatter Immobilien GmbH, Kaiserstraße 60, 79761 Waldshut E-Mail: [info@schlatter-immobilien.de](mailto:info@schlatter-immobilien.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufs vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

## 3. Schlussbestimmung

Schlatter Immobilien GmbH Kaiserstraße 60, 79761 Waldshut

Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland. Daten des Kunden, die den Geschäftsverkehr mit ihm betreffen, werden im Sinne des Datenschutzgesetzes verarbeitet. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam sein oder unwirksam werden, so wird die Gültigkeit des Vertrags im Übrigen dadurch nicht berührt. Die Vertragspartner haben die unwirksame Klausel durch eine wirtschaftlich gleichwertige und wirksame Bestimmung zu ersetzen.

## 4. Haftungsausschluss

Alle Untersuchungen werden nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt. Das Exposé basiert ausschließlich auf Informationen und Daten, die im Rahmen der beauftragten Untersuchungen zur Verfügung gestellt werden sowie auf dem spezifischen Gebäude- und Grundstückszustand, wie er augenscheinlich zum Zeitpunkt der Begehung im Untersuchungsobjekt angetroffen wird. Wenn mündliche Informationen von Seiten des Auftraggebers oder der die Begehung begleitenden Personen vor Ort einfließen, so muss der Exposéverfasser bei entsprechender Plausibilität in gutem Glauben davon ausgehen, dass diese Aussagen der Wahrheit entsprechen. Die Außen- und stichprobenartigen Innenbegehungen zur Einschätzung des baulichen Zustandes erfolgen anhand der Checklistenbasierten Methodik der Schlatter Immobilien GmbH durch stichprobenartige Inaugenscheinnahme. Die Untersuchung erfolgt durch visuelle Prüfung und zerstörungsfrei. Die Schlatter Immobilien GmbH kann nicht ausschließen, dass über die in den Exposé aufgeführten Gebäudemängel hinaus weitere Mängel in nicht zugänglichen oder aufgrund von anderen Restriktionen nicht zu besichtigenden Gebäudebereichen bestehen. Für die Richtigkeit der Angaben der vom Auftraggeber oder Dritten zur Verfügung gestellten Informationen übernehmen wir keinerlei Gewähr. Haftungsansprüche von Dritten sind ausgeschlossen.

## Warum Sie sich für uns entscheiden sollten?

Entscheiden Sie selbst. Wir können Ihnen aufgrund breitgestützter Erfahrung in der Immobilien Branche und im Facility Management umfassende Dienstleistungen anbieten.

## WIR FREUEN UNS AUF IHRE KONTAKTAUFNAHME



Büro Waldshut Kaiserstraße 60 in 79761 Waldshut  
Büro Villingen Bickenstraße 7 in 78050 Villingen



Büro Waldshut +49 (0) 7751 929 90 50  
Büro Villingen +49 (0) 7721 29 69 280



[info@schlatter-immobilien.de](mailto:info@schlatter-immobilien.de)  
[www.schlatter-immobilien.de](http://www.schlatter-immobilien.de)



NUR BEI UNS



KARL - der digitale  
Immobilien Assistent

